

OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE

3° RAPPORTO 2022

23 Novembre 2022

HIGHLIGHTS

30 Maggio 2021



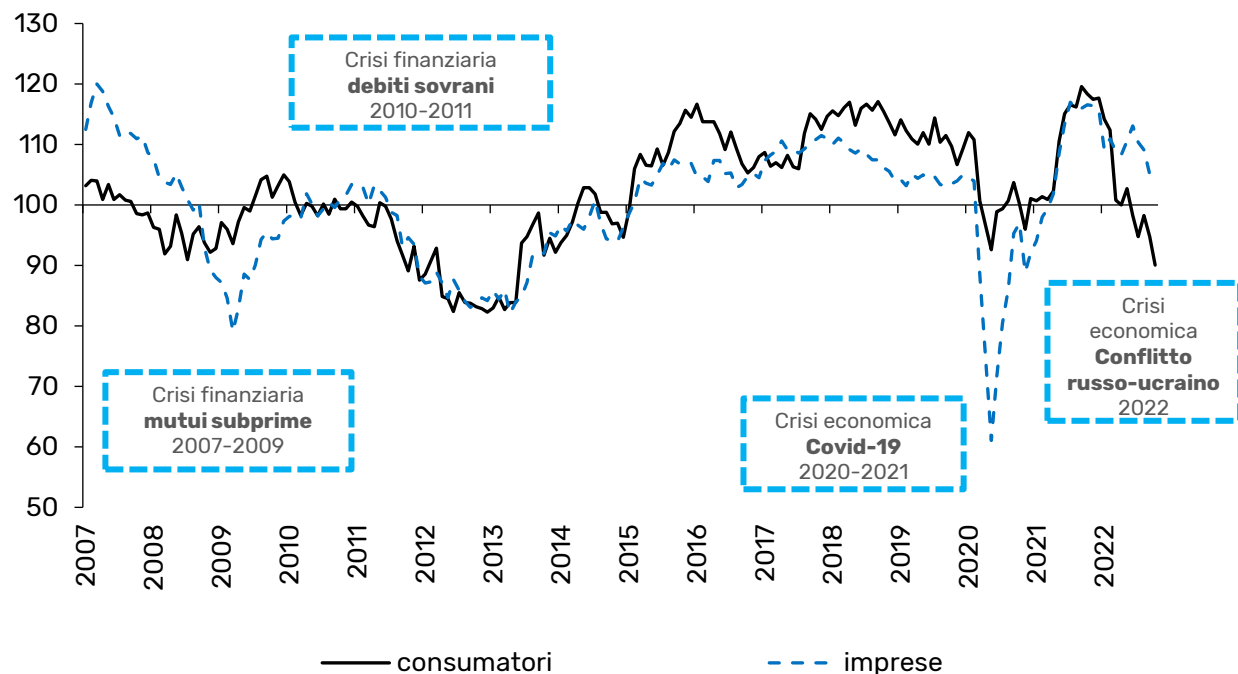
Nomisma

www.nomisma.it

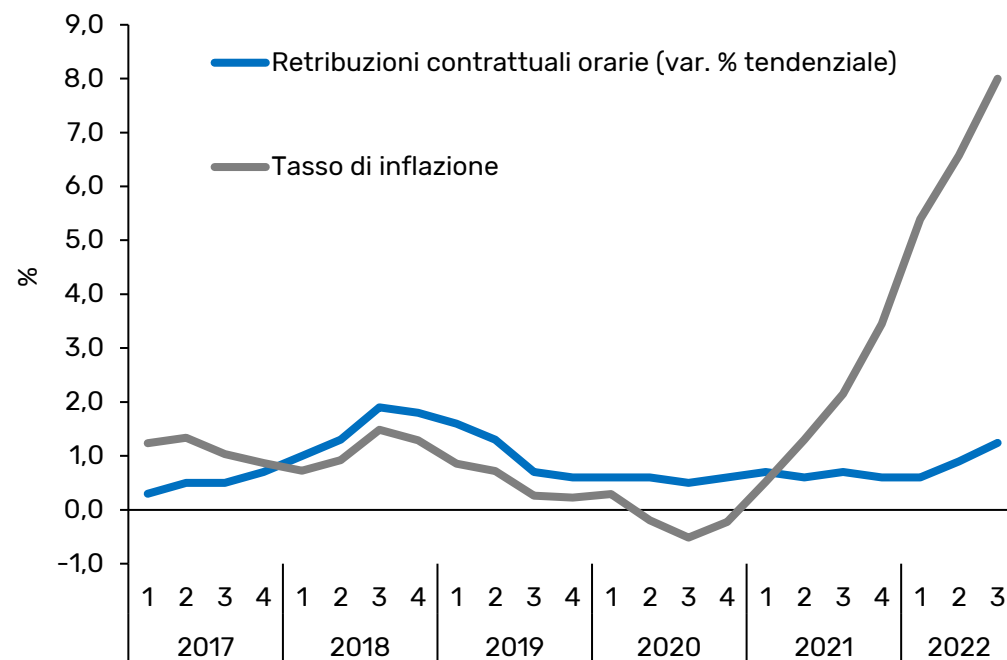
- Il progressivo **deterioramento dello scenario macroeconomico** ha inevitabilmente indebolito il trend rialzista che da oltre un anno e mezzo caratterizza il mercato immobiliare italiano. L'impennata dei prezzi ha, da una parte, ridotto le capacità di spesa e investimento di famiglie e imprese, dall'altra, scatenato una violenta risposta da parte della Banca Centrale Europea nel tentativo di spegnere una fiammata inflazionistica che a livello continentale ha una natura pressoché integralmente esogena.
- Gli effetti del mutato quadro non sono ancora del tutto percepibili. È sufficiente, tuttavia, fare riferimento al **clima di fiducia** dei consumatori per comprendere come le intenzionalità future non possano non uscire fortemente ridimensionate dalla graduale contrazione del potere di acquisto, che già penalizza una quota maggioritaria delle famiglie italiane.
- A favorire la frenata contribuirà una **politica monetaria diventata gradualmente restrittiva** nel tentativo di fronteggiare lo spauracchio inflativo. L'accresciuto costo del debito, associato al diverso orientamento del sistema bancario preoccupato da una nuova ondata di insolvenze, riduce drasticamente la portata del **canale creditizio**, divenuto un transito inevitabile per una quota significativa della domanda immobiliare.
- il mercato immobiliare diverrà meno accessibile rispetto a quanto non lo sia stato fino a qualche mese fa, anche in ragione della **crescita dei valori di compravendita e locazione** nel frattempo intervenuta. La minore intensità della domanda effettivamente manifestata porterà ad una **riduzione dell'attività transattiva** dopo lo straordinario exploit dell'ultimo anno e mezzo. La risposta dei prezzi alle mutate condizioni sarà ancora una volta improntata alla rigidità, con un'attenuazione della crescita, peraltro già in atto, ma senza rischi di ridimensionamenti imminenti.

- Analoga risulta la tendenza rilevata in corrispondenza del **segmento degli immobili di impresa** di piccole dimensioni, per il quale è proseguito il trend timidamente espansivo innescato dalla prospettiva di un ritorno dei fatturati sui livelli pre-Covid. Il deciso raffreddamento congiunturale rende, tuttavia, tale recupero più problematico
- Diversa, invece, si conferma la situazione sul **versante corporate**, dove la ripresa è risultata vigorosa fino a tutto il terzo trimestre, alimentata dall'accresciuta attrattività dei settori alternativi (logistica e alberghiero), a cui si è aggiunto il ritorno di interesse per il segmento direzionale. Il deterioramento del quadro macroeconomico ha anche in questo caso improvvisamente raffreddato gli entusiasmi, spingendo gli investitori stranieri su posizioni attendiste.
- Le preoccupazioni per una possibile recessione, associata a tassi di rendimento straordinariamente esigui per tutte le principali tipologie, rappresentano i **presupposti alla base della prudenza che è improvvisamente tornata a imperversare sul mercato immobiliare italiano**. Lo spread tra rendimenti e titoli di Stato, che in poco più di un anno ha lasciato sul terreno oltre 300 punti base, si è trasformato da fattore trainante della risalita a campanello d'allarme di un possibile riprezzamento.
- Anche se le evidenze numeriche ancora non lo certificano, per l'immobiliare sembra prospettarsi, ancorché per ragioni prevalentemente esogene, la **temporanea chiusura di una fase straordinaria** che ha portato il settore a raggiungere livelli straordinari.

EVOLUZIONE DEL CLIMA DI FIDUCIA (Numeri indice 2010=100)



RETRIBUZIONI CONTRATTUALI E INFLAZIONE

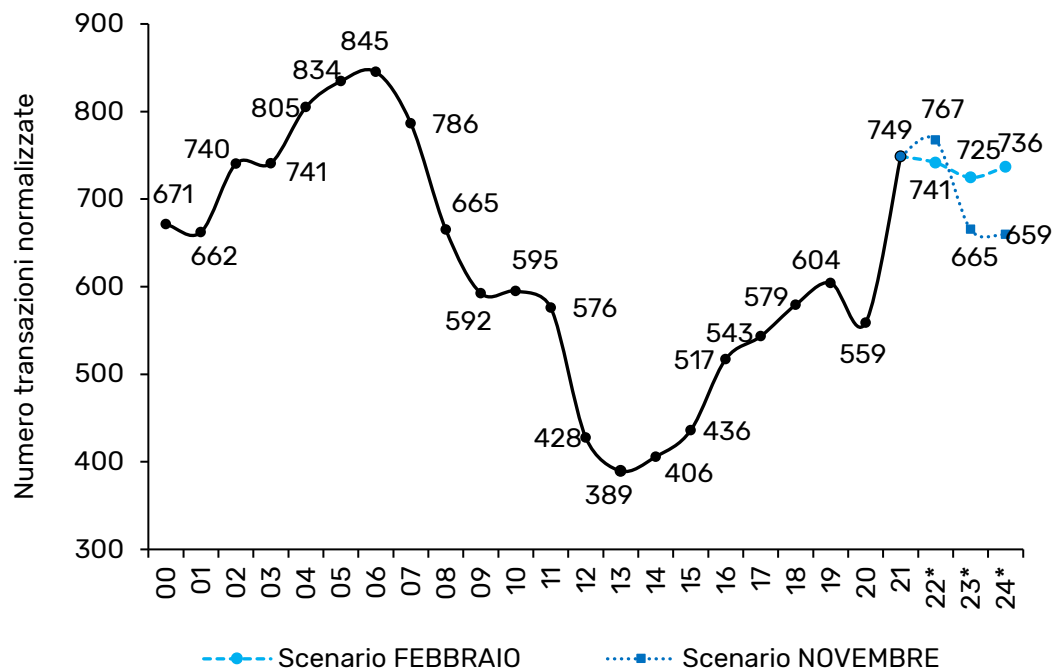


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



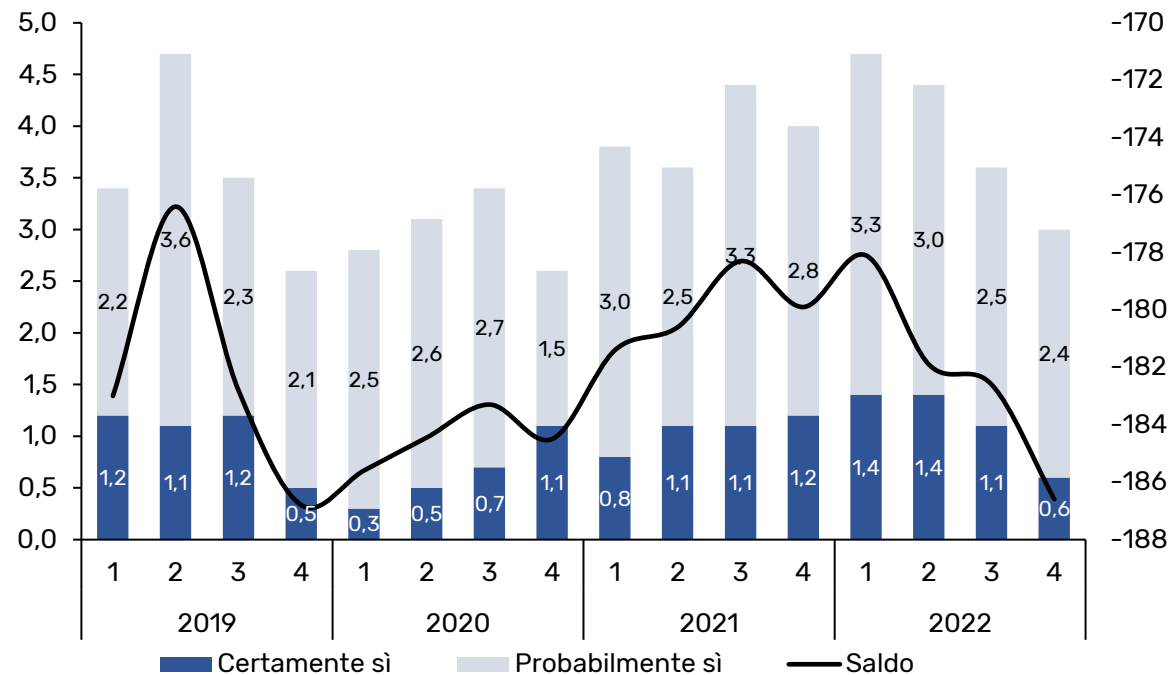
ITALIA - NUMERO DI COMPRAVENDITE RESIDENZIALI (Migliaia)



* previsioni

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

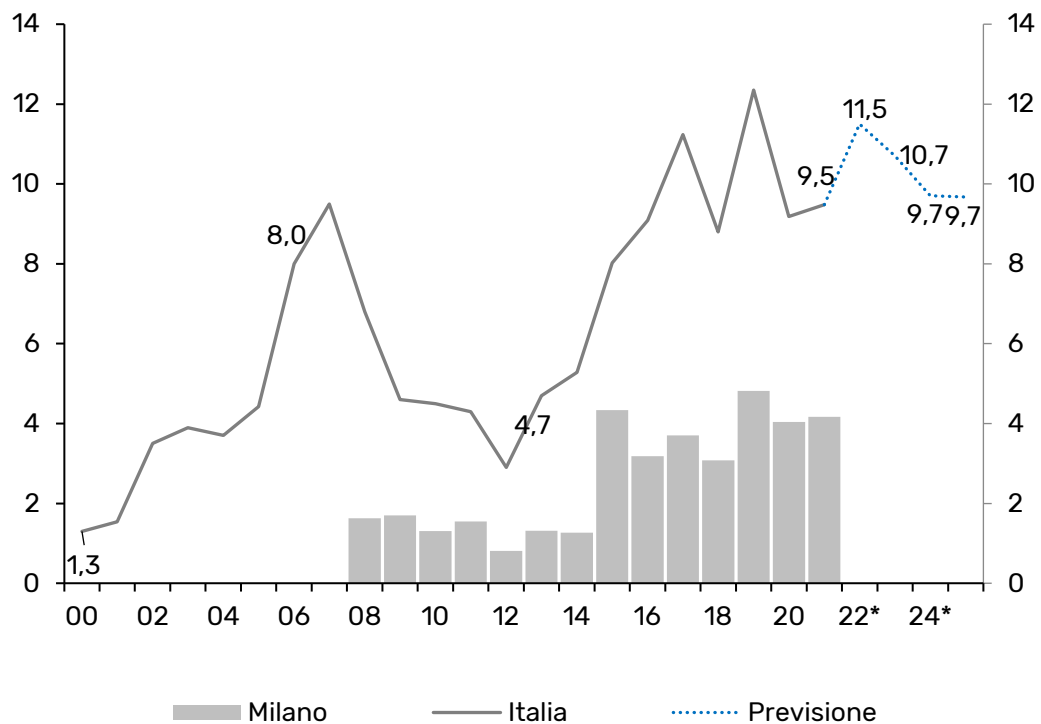
INTENZIONI DI ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE NEI 12 MESI SUCCESSIVI (% sul totale dei rispondenti, media mobile 3 periodi)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

MERCATO IMMOBILIARE CORPORATE

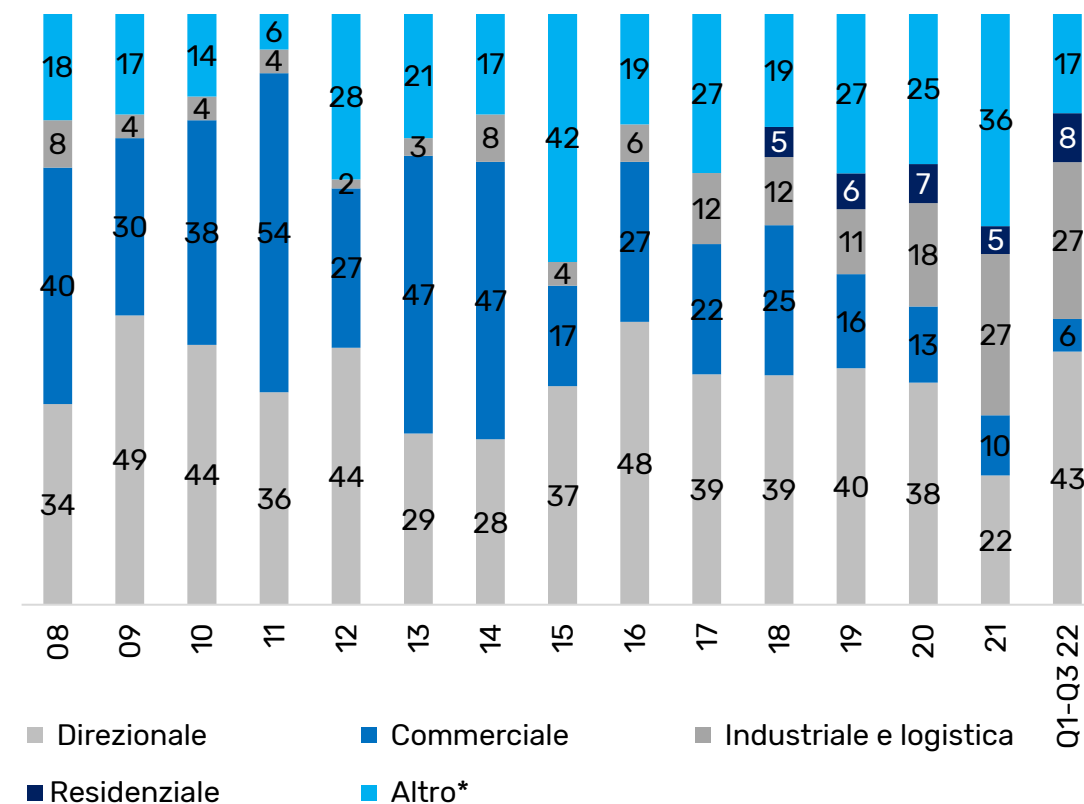
INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE IN ITALIA E PREVISIONI (Miliardi di euro)



* previsioni

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers

TIPOLOGIA DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE IN ITALIA (% sul totale)



* Hotel, misti e altre tipologie

OVERVIEW DI MERCATO

1. SCENARIO MACROECONOMICO

- 1.1 Congiuntura economica e prospettive
- 1.2 Contesto italiano

2. MERCATO AL DETTAGLIO

- 2.1 Economia e mercato immobiliare
- 2.2 Mercato dell'abitare
- 2.3 Congiuntura immobiliare
- 2.4 Indice di performance del mercato immobiliare residenziale e non residenziale nei 13 maggiori mercati
- 2.5 Le proiezioni degli operatori sui prezzi di compravendita

3. PREVISIONI DI MERCATO

- 3.1 Previsioni econometriche di prezzi e compravendite

4. MERCATO CORPORATE

- 4.1 Mercato corporate in Europa
- 4.2 Mercato corporate in Italia, Milano e Roma

5. FINANZIARIZZAZIONE DEL MERCATO

- 5.1 Finanziamento per l'acquisto di abitazioni
- 5.2 Fondi immobiliari e società immobiliari quotate

6. ANALISI DEI PROGETTI IMMOBILIARI NEI 13 GRANDI MERCATI

RAPPORTI GRANDI CITTÀ

APPENDICE STATISTICA

ASSOCIAZIONE BASE

BANCHE DATI

Banca dati Serie storiche per 26 Città italiane

Accesso alle serie storiche dei dati sul mercato immobiliare rilevati da Nomisma dal 1988 ad oggi, per le 26 città italiane monitorate dall'Osservatorio: 13 grandi città con rilevazione semestrale e 13 città intermedie con rilevazione annuale



Le serie storiche sono disponibili per **abitazioni nuove, ristrutturate, usate abitabili, da ristrutturare completamente; uffici, negozi, capannoni, box/garage per zona urbana**: prezzi e canoni medi; rendimenti medi; tempi medi di vendita e di locazione; sconto medio sul prezzo richiesto; giudizi degli operatori sull'andamento del mercato negli ultimi sei mesi e previsioni per il semestre successivo; serie storiche dei prezzi dal 1970 (numeri indice dei prezzi correnti; elaborazioni su fonti varie); valori top medi per prezzi e canoni

Banca dati Valori immobiliari per tutti i comuni italiani

Accesso a prezzi e canoni aggiornati all'ultimo semestre disponibile, con possibilità di effettuare interrogazioni specifiche per tipologia di immobile e localizzazione



I valori sono disponibili per **abitazioni civili, signorili e popolari (nuove e usate), uffici, negozi, capannoni, posti auto, laboratori, magazzini per microzona urbana**: prezzi e canoni medi

Banca dati Investimenti Corporate

Accesso alle schede informative delle singole transazioni corporate, con possibilità di effettuare interrogazioni specifiche per anno, dimensione, tipologia di immobile e localizzazione. Le tipologie rilevate: edifici direzionali, commerciali, logistici-industriali, residenziali, usi misti e strutture ricettive (aggiornamento semestrale)

Richiedi le credenziali per accedere ai nostri servizi e navigare nelle nostre banche dati.

Per ricevere le credenziali **compila il FORM**
oppure invia la richiesta a segreteria.immobiliare@nomisma.it

REPORT SUL MERCATO IMMOBILIARE

- **Rapporti quadrimestrali** dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma (n. 3 pubblicazioni: marzo, luglio, novembre - volume cartaceo e pdf)
- **Slides presentate da Nomisma** agli eventi quadrimestrali (overview del mercato, scenario macroeconomico e congiuntura immobiliare)
- **Rapporto** annuale sulla **finanza immobiliare** (n. 1 pubblicazione: giugno - volume cartaceo e pdf)

PREVISIONI DEI PREZZI

- **Previsioni** dei prezzi medi degli immobili per le **13 grandi città** monitorate (release quadrimestrale - luglio e dicembre)
- **Previsioni** dei prezzi medi degli immobili nelle **13 città intermedie** monitorate (release annuale - marzo)

ALTRI REPORT E PUBBLICAZIONI

- Accesso a **studi e presentazioni** sul mercato immobiliare realizzati da Nomisma
- Accesso a studi e ricerche su **altri settori dell'economia** realizzati da Nomisma

EVENTI

- Partecipazione ai convegni quadrimestrali di presentazione dell'Osservatorio
- Partecipazione alla presentazione annuale del Rapporto sulla finanza immobiliare



ITALY2INVEST
URBAN DATA INTELLIGENCE



ASSOCIAZIONE PREMIUM

Oltre ai servizi inclusi nel Profilo Base, il Profilo Premium comprende l'accesso alla banca dati **ITALY2INVEST**.

ITALY2INVEST è il servizio di Urban Data intelligence di Nomisma, che offre dati per misurare attrattività, competitività e benessere dei territori italiani e propone consulenza a supporto delle scelte di investitori e policy maker. È la piattaforma informativa Nomisma che propone un sistema di scoring, che afferiscono a 8 domini tematici e a 15 fonti differenti.

- 125 indicatori collegati a 8 domini di analisi (Ambiente, Condizioni Socio-Economiche, Imprese e Credito, Mercato Immobiliare, Infrastrutture e Servizi, Popolazione, Pubblica Amministrazione, Turismo)
- Disponibili per 7903 comuni italiani

ITALY2INVEST è una piattaforma integrata all'Osservatorio Immobiliare Nomisma utile a:

- Misurare le potenzialità dei comuni italiani attraverso la proposta di un indice sintetico basato su variabili quantitative in grado di restituire informazioni sull'attrattività e sulla competitività dei territori
- Effettuare benchmarking tra territori per la valutazione dell'attrattività
- Supportare le policy degli istituti di credito per monitorare il contesto del sottostante lungo l'intero ciclo di vita dei finanziamenti
- Clusterizzare i comuni sulla base delle risultanze dello scoring (es. primary, secondary, tertiary)

L'abbonamento premium comprende inoltre:

- 3 City Snapshot Italy2Invest: report-città, definiti in base alle esigenze dell'Associato

Per maggiori info: info@italy2invest.it

INFO

Osservatorio Immobiliare Nomisma
T (+39) 051 6483.345 | immobiliare@nomisma.it
www.nomisma.it/immobiliare